

РЕШЕНИЕ

№ 406

гр. гр.Н., 21.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – Н., Ш-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на четвърти октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Петър Сл. П.

при участието на секретаря Мая Р. Деянова
като разгледа докладваното от Петър Сл. П. Гражданско дело №
20222150100018 по описа за 2022 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Ищецът П. Т. Й.-Б. с ЕГН *****, твърди в исковата молба, че на 25/26 ноември 2021г. е проведено Общо събрание на Етажната собственост на комплекс „С.Д.“, сграда с идентификатор *****, с адрес: град Н., к.к. С.Б.з., ПИ ***, но то е незаконосъобразно свикано и проведено. Ищцата твърди също, че към момента на провеждане на събранията тя е била Председател на Управителния съвет на ЕС, но събранията не е свиквано съгласно чл.12, ал.1, т.1 от ЗУЕС, нито до нея е отправено искане от етажни собственици, притежаващи поне 20 на сто от идеалните части от общите части на сградата. Поканата за свикване на събранията не е поставена на видно и общодостъпно място, не й е известно другите собственици да са били уведомени по друг начин за събранията. Подчертава, че Етажната собственост е регистрирана за двете сгради – ***** и ***.3 (блок 1 и блок 2), образуващи комплекса, поради което незаконосъобразно събранията е проведено само за една от сградите. Оспорва кворума на събранията, тъй като посоченият в протокола от 15,72% е изчислен неправилно като са взети предвид посочените в нотариалните актове на собствениците идеални части, вместо те да бъдат разпределени между двете сгради, по който начин сборът им да бъде 100%. Намира взетите на събранията решения в нарушение на чл.17, ал.2, т.1-4 и т.7 от ЗЕУС. Отрича събранията да е продължило само 48 минути. Ищецът е предявил иск по чл.40 от Закона за управление на етажната собственост, с който моли взетите на процесното ОС на ЕС решения да бъдат отменени като незаконосъобразни.

С допълнителна молба, подадена в изпълнение указанията на съда, ищцата твърди,

че е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.3.7.

В отговора на исковата молба ответникът – Етажната собственост на сграда с идентификатор *****, с адрес: град Н., комплекс „С.Д. *“, блок 1, представлявана от управителя „В.М.“ ЕООД, ЕИК *****, се изразява становище за недопустимост на иска, тъй като същият е предявен след изтичане на срока по чл.40, ал.2 от ЗУЕС, който е започнал да тече на 26.11.2021г., когато е поставено на видно и общодостъпно място – на входните врати на сградата, съобщението за изготвения протокол от събранието, съответно изтекъл е на 27.12.2021г., докато исковата молба е подадена след това – на 07.01.2022г. Твърди се също, че ищцата няма правен интерес от предявяване на иска, тъй като притежава собственост само в другата сграда в комплекса, а не в тази, за която е проведено събранието. Законът не допуска за две отделни сгради да бъде регистрирана една етажна собственост. Посочва, че събранието е свикано от етажния собственик М. С. на основание чл.12, ал.6 от ЗУЕС предвид, че от възникване на етажната собственост не е свиквано събрание. Отрича да са нарушени разпоредбите на чл.12 и чл.13 от ЗУЕС, нито тези на чл.17, ал.2, т.1-4 и т.7 от ЗУЕС. Счита, че решенията са законосъобразни. Моли за отхвърляне на иска и в полза на ответника да бъдат присъдени направените по делото разноски.

С постановено по делото Определение № 514/27.04.2022г. съдът е съединил на основание чл.213 от ГПК за общо разглеждане гражданско дело № 18/2022г. и гражданско дело № 125/2022г., двете по описа на Н.ския районен съд, като производството по двете дела да продължи под номера на по-рано образуваното дело – гр.д.№ 18/2022г. по описа на РС-Н..

Производството по гр.д.№ 125/2022г. по описа на Н.ския районен съд е образувано въз основа на искова молба, подадена от К. П. М. с ЕГН ***** и М. Х. П. с ЕГН *****, в която двамата твърдят, че са съпрузи и притежават в режим на съпружеска имуществена общност Самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.62, находящ се в град Н., комплекс „С.Д.“, блок *, етаж *, ап. **, в сграда с идентификатор *****, както и че от получено на 10.01.2022г. писмо по електронната поща узнали, че на 25/26 ноември 2021г. е проведено Общо събрание на Етажната собственост на комплекс „С.Д.“, на което за управител на ЕС е избран „В.М.“ ЕООД, като са известени, че следва да заплащат такси и вноски в полза на ЕС. Самият протокол от събранието не им е бил връчен, а със съдържанието са се снабдили сами от друг етажен собственик. Считат, че събранието е незаконосъобразно свикано и проведено, като взетите на него решения също са незаконосъобразни. Липсвала обявена покана за свикване на събранието, съответно такава не е поставяна, тъй като липсва и протокол за поставянето ѝ. Ищите, като етажни собственици, и като такива, които не живеят в жилището си в Етажната собственост, не са били уведомени за събранието и по друг начин. Така за тях остава неизвестно кой е свикал събранието и при коя от хипотезите на чл.12 от ЗУЕС това е сторено. Решенията от събранието също не са надлежно обявени, тъй като за изготвения протокол от събранието не е съставено съобщение, което да е поставено на видно и общодостъпно място, съответно не е съставен протокол, удостоверяващ извършването на такова действие; протоколът от

събранието не е изпратен на ищите по електронните пощи, с които „В.М.“ ЕООД разполага. Твърдят липса на пълномощни, които да потвърждават отразеното в протокола, че етажни собственици са били представлявани на събранието от пълномощниците, в която връзка оспорва и кворума, посочен в протокола, при който се е провело събранието. Участник на събранието не може да съвместява и качеството на преводач. Изборът на „В.М.“ ЕООД, който е извършен с решението по т.1 от дневния ред на събранието, е станало в нарушение на чл.17, ал.2, т.7 от ЗУЕС. За незаконосъобразно считат и решението по т.3 от дневния ред, с което е одобрен бюджетът, защото в него са включени разходи, които не са за нуждите на ЕС. Както от това решение, така и от тези по т.4 и т.5 от дневния ред не може да бъде установено какъв е размерът на ежемесечната вноса, нито начина и сроковете за плащането им. За незаконосъобразни считат и решенията по т.6 и т.7 от дневния ред, за такива, и в частност в нарушение на чл.11, ал.1, т.11 от ЗУЕС, считат и решенията по т.8, т.9, т.10, т.11 и т.12 от дневния ред. В исковата молба се излага твърдение и за нищожност на взетите на процесното ОС на ЕС решения с довода, че комплекс „С.Д.“ представлява комплекс от затворен тип, както и с довода, че до процесното ОС на ЕС, от самото създаване на Етажната собственост и от самото ѝ възникване е била формирана от двете сгради в комплекса, а настоящото е проведено само за едната от тях, решение за която промяна или отделяне не е вземано от етажните собственици. Моли решенията на процесното Общо събрание на ЕС да бъдат обявени за нищожни, а при условията на евентуалност, същите да бъдат отменени като незаконосъобразни. Правната квалификация на исковете, предявени от двамата ответници е по чл.26, ал.1 от Закона за задълженията и договорите и по чл.40 от Закона за управление на етажната собственост.

Ответникът Етажната собственост на сграда с идентификатор *****, с адрес: град Н., комплекс „С.Д. *“, блок 1, представлявана от управителя „В.М.“ ЕООД, ЕИК *****, е подал отговор и на тази искова молба, в който е изразил становище, че и тази искова молба е недопустима поради подаването ѝ след изтичане на срока по чл.40, ал.2 от ЗУЕС, който е започнал да тече на 26.11.2021г., когато е поставено на видно и общодостъпно място – на входните врати на сградата, съобщението за изготвения протокол от събранието, съответно изтекъл е на 27.12.2021г., докато исковата молба е подадена след това – на 11.02.2022г. Отрича комплексът да е жилищен такъв от затворен тип по смисъла на § 1, т.3 от ДР на ЗУЕС, тъй като не отговаря на обективните критерии за такъв, а наред с това управлението на общите части в комплекса не се осъществява по силата на сключени договори по чл.2 от ЗУЕС. Законът не допуска за две отделни сгради да бъде регистрирана една етажна собственост. Посочва, че събранието е свикано от етажния собственик М. С. на основание чл.12, ал.6 от ЗУЕС предвид, че от възникване на етажната собственост не е свиквано събрание. Отрича да са нарушени разпоредбите на чл.12 и чл.13 от ЗУЕС, нито тези на чл.17, ал.2, т.1-4 и т.7 от ЗУЕС. Счита решенията за законосъобразни. Моли за отхвърляне на исковете и в полза на ответника да бъдат присъдени направените по делото разноски.

Ищите не се явяват в съдебно заседание, представляват се от упълномощен от тях адвокат, който заявява, че поддържа предявените искове и моли за тяхното уважаване, тъй

като счита, че същите се явяват основателни и доказани.

В съдебно заседание ответната страна – Етажната собственост, се представлява от процесуален представител, който поддържа изразената в отговорите на исковите молби позиция за неоснователност на исковите с наведените доводи, включително и за законосъобразно свикване на провеждане на процесното Общо събрание на ЕС.

Въз основа на събраните по делото писмени и гласни доказателства, обсъдени поотделно и в тяхната съвкупност, съдът прие за установено следното от **фактическа страна**:

По силата на договори за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот от 30.08.2013г. и от 30.07.2019г. ищецът П. Т. Й.-Б. е придобила заедно с Борислав П. Борисов собствеността върху 21/40 идеални части от Фризьорски салон, представляващ Самостоятелен обект с идентификатор ***.3.7 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Н., одобрени със Заповед РД-18-46/18.08.2006г. на Изпълнителния директор на АК, предназначение: обект със специално предназначение, находящ се на първи етаж във вход „В“ на сграда № 3, адрес на самостоятелния обект: град Н., комплекс С.Д. № 1, вход В, етаж 1, обект В4, със застроена площ от 32,06 кв.м., както и 0,54% идеални части от общите части на сградата и ведно със съответстващите за обекта идеални части от правото на строеж върху Поземления имот, в който е построена сградата, представляващ ПИ с идентификатор ***. С договор за дарение от 30.07.2019г. П. Т. Й.-Б. е придобила собствеността и на останалите 19/40 идеални части от гореописания имот.

По делото са представени протоколи от проведени Общи събрания на етажната собственост на комплекс „С.Д.“, в к.к. Слънчев бряг, образуващ ПИ ***, от които се установява, че събрания са се провеждали от 2009-а година, и в тях са участвали, респ. били са представени, етажни собственици и от двете сгради. Такова събрание е било проведено на 16/17 август 2021г., на което е избран управителен съвет в състав: П. Т. Й.-Б., М. П. и И. Ш.. На 25.08.2021г. П. Т. Й.-Б. е подала до общинските власти уведомление по чл.46б от ЗУЕС, с което е заявила себе си за избран Председател на Управителния съвет на ЕС.

Етажният собственик М. С. (****.61) е упълномощил, считано от 20.10.2021г., адвокат Н. Д. Г. – АК-Бургас и В. Владиславович Н. – медиатор, двамата заедно и поотделно, с права да изготвят от негово име, да подпишат и поставят Покана за свикване на общо събрание в сграда с идентификатор ***** с адрес: комплекс „С.Д. *“, блок *, което ще се проведе на 25.11.2021г., като в тази връзка изготвят, съставят и подпишат всички необходими по закон документи, в това число и протокол по чл.13, ал.1 от ЗУЕС относно поставяне на поканата.

Изготвена е покана до собствениците на самостоятелни обекти в етажната собственост в сграда с идентификатор № ***** с адрес град Н., комплекс „С.Д. *“, блок *, от името на етажния собственик М. С., за свикване на основание чл.12, ал.6 от ЗУЕС на Общо събрание на ЕС на сградата, което да се проведе на 25.11.2021г. (четвъртък) от 13:00 часа в комплекс „С.Д. *“, ап. **, етаж. *, вход **, при следния дневен ред: 1. Избор на

Управител/Управителен съвет; 2.Избор на Контрольор/Контролен съвет; 3. Обсъждане и приемане на бюджет на ЕС за сезон 2022/23г., 3.1. Разходна част – формиране на разходите в бюджета на ЕС, 3.2. Доходна част – формиране на доходите в бюджета; 4. Определяне реда за разпределяне на разходите; 5. Определяне на финансовата година, срокове и начини на плащане; 6. Срок за подаване на информация за недобросъвестните собственици (неизпълнили задължението си за плащане) и определяне на съответните мерки срещу тях; 7. Обсъждане и вземане на решение за предприемане на мерки срещу длъжници по събиране на ГТП за периода 2019-2021г.; 8. Обсъждане и вземане на решение за упълномощаване на управителния орган на етажната собственост за утвърждаване на условията за сключване и подписване на договор за отдаване под наем на бара край басейна на трети лица; 9. Обсъждане и вземане на решение за упълномощаване на управителния орган на етажната собственост за утвърждаване на условията и за подписване на Договори с изпълнителите на услуги за поддръжка на общите части на сградата, прилежащите територии и инфраструктурните съоръжения, охрана, необходимите технически, административни и правни услуги; 10. Обсъждане и вземане на решение за упълномощаване на управителния орган на етажната собственост да проведе преговори за одобряване на условията за подписване на споразумение за разпределението на общите разходи за поддръжка на общите части, прилежащите територии и инфраструктурните съоръжения с всички етажни собственици и/или други субекти в комплекса; 11. Обсъждане и вземане на решение за упълномощаване на управителния орган на етажната собственост, утвърждаване на условията и реда за подписване на споразумение за ползване на поземления имот заедно с всички подобрения, приращения, съоръжения, технически помещения; 12. Обсъждане и вземане на решение за упълномощаване на управителния орган на етажната собственост да предприеме всички необходими мерки за откриване на нова, респ. прехвърляне на вече съществуваща обща, партида за електричество на общите части на сградата на името на Управителя; 13. Обсъждане и вземане на решение за упълномощаване на управителния орган на етажната собственост да предприеме всички необходими мерки за откриване на нова, респ. прехвърляне на съществуваща обща, партида за вода на общите части на сградата на името на Управителя. В поканата е посочено, че същата е поставена на 17.11.2021г. в 11:10 часа и в нея е указано, че регистрацията на участниците на Общото събрание ще се проведе от 12:00 часа до 13:00 часа. Поканата е подписана от адвокат Н. Г. в качеството ѝ на пълномощник на етажния собственик, свикващ събранието, М. С..

За поставянето на поканата е съставен протокол, подписан от адвокат Н. Г., в качеството ѝ на пълномощник на М. С., и от В. Н. в качеството му на свидетел, според съдържанието на който протокол поканата е била поставена на 17.11.2021г. в 11:10 часа на установените за целта места – на таблото за обяви и входните врати във входа на сградата с идентификатор № *****.

От разпитаните в хода на съдебното дирене свидетели М.И.М. и А.А.А. се установява, че комплекс „С.Д.с“ в к.к. Слънчев бряг се състои от две жилищни сгради, всяка от които с по три входа, като в средата на комплекса има басейн. Свид. А. твърди, че през

месец ноември 2021г. се е намирал в комплекса, където е работил като е боядисвал фасадите на сградите и че един ден в средата на месеца е отворил порталната врата на комплекса, за което е било необходимо да се ползва чип, на адвокат Н. Г., която е влязла и заедно с придружаващ я мъж са разлепили покани за събрания на всички входове на всяка от сградите. Било му е указано предварително по телефона да отвори вратата на тези лица, поради което той е очаквал посещението им. Поканата се е състояла от два листа, които са били разлепени един под друг. След залепването им поканите за останали по вратите на входовете поне седмица. Свидетелят А. пък, който живее целогодишно в комплекса и ежедневно разхожда кучето си покрай сградите, е категоричен в показанията си, че покани за свикване на събранията не са били поставени нито на входовете на сградите, нито на обичайните места, където обикновено се поставят, между които и на кабинката на охраната, намираща се на входа на комплекса.

От съставения протокол от събранията и от протокола за регистрация на участниците се установява, че сградата с идентификатор *****, за която се отнася събранията, включва входове D, E и F, като не включва вход **, в който се намира апартамент № **, в който се е провело събранията.

Процесното ОС на ЕС е било проведено на 25.11.2021г., като от протокола на събранията се установява, че в предварително обявените с поканата дата и час са били представени 4,20% идеални части от общите части на сградата, поради което събранията е било отложено с един час на основание чл.15, ал.2 от ЗУЕС. Но в 14:00 часа е бил констатиран същия кворум – 4,20%, т.е. не е бил налице необходимият кворум от поне 33 на сто идеални части от общите части на ЕС, поради което на основание чл.15, ал.3 от ЗУЕС, събранията е било отложено на 26.11.2021г., когато е бил обявен кворум от 15,72% идеални части от общите части на сградата. Пак от протокола от събранията и от протокола за регистрацията на участниците се установява, че на събранията не е присъствал нито един от етажните собственици в сградата, а само пълномощници на такива.

Събранията се е председателствало от П. П. Т., а за протоколчик (секретар-протоколист) е избран адвокат Л.К.. С решението по т.1 от дневния ред за управител на Етажната собственост на „С.Д. ***“ в к.к. Слънчев бряг – сграда с идентификатор *****, е избран „В.М.“ ЕООД, ЕИК *****, чийто управител и едноличен собственик на капитала е именно П. П. Т. – председателстващият събранията.

„В.М.“ ЕООД, който в продължение на около десет години извършва дейности по управление и поддръжка в комплекса, се е представил за ползвател в сградата в режим на Етажна собственост по силата на договор за наем, сключен на 15.11.2021г., т.е. два дни преди свикване на процесното събрание (17.11.2021г.) от етажния собственик М. И. С.. Предмет на посочения договор за наем пък е бил недвижимия имот с кадастрален идентификатор *****.61, собственост на същия този етажен собственик М. И. С.. Същевременно последният, в качеството му на наемодател по договора за наем, е бил представляван при неговото сключване от пълномощника си В. Владиславович Н., който пък от своя страна е участвал на събранията като пълномощник на друг етажен собственик

и свидетел на поставянето на поканата за свикване на събранието, подписал протокола по чл.13, ал.1 от ЗУЕС. Следва да се отбележи, че свикалият (чрез пълномощника си адвокат Н. Г.) събранието М. И. С. не е участвал и не е бил представляван на събранието от пълномощник.

Според протокола от събранието всички решения са били взети с пълно единодушие. В протокола не е отразено на събранието да са правени разисквания и обсъждания, като са отразени само предложения и пояснения, направени от председателстващия събранието, които са били подложени на гласуване. Събранието е приключило в 13:50 часа на 26.11.2021г. Протоколът от събранието е подписан от председателстващия събранието и от протоколчика.

Избраният на това събрание за управител на ЕС – „В.М.“ ЕООД, чрез законния си представител П. П. Т. е съставил съобщение, според което уведомява етажните собственици в сграда с идентификатор № *****, че протоколът от процесното събрание е изготвен в деня на провеждане на самото събрание – 26.11.2021г., като освен тази дата, в „съобщение“-то е посочен и час – 21:15 часа. Тези дата и час са изписани и в съставения от дружеството протокол относно поставяне на съобщението, но едновременно с това, в този протокол е посочено, че съобщението за изготвения протокол от събранието е било поставено на входовете на сградата с идентификатор ***** на 27.11.2021г. Протоколът за поставяне на съобщението е бил подписан от П. П. Т. – този път като физическо лице, т.е. не от управителя „В.М.“ ЕООД чрез законния му представител П. П. Т., каквото е изискването на чл.16, ал.7, изр.2-о от ЗУЕС, и от свидетел Елена Львовна Лозовская.

От страна на управителя на „В.М.“ ЕООД не са изпратени протоколът от събранието и приложенията на е-мейл адреса на ищеца П. Т. Й.-Б., с който адрес на електронната поща дружеството е разполагало (арг. л.79 от гр.д.№ 125/2022г. на РС-Н.), както и на електронните адреси на останалите етажни собственици, с които е разполагал (л.64 от гр.д.№ 125/2022г. на РС-Н.), или по друг подходящ начин, по който това дружество е избрало да уведомява етажните собственици за дължими от тях суми и да претендира от тях плащания. „В.М.“ е бил длъжен да изпрати протокола от събранието и на К. М. (л.86 от гр.д.№ 125/2022г. на РС-Н.)

Едва на 30.12.2021г. „В.М.“ ЕООД е заявил себе си като управител на ЕС на комплекс „С.Д. *“, блок * – сграда с идентификатор ***** в град Н., като е подал уведомление по чл.46б от ЗУЕС вх. № Н5-ЕС-327/31.12.2021г. до Кмета на Община Н..

Впоследствие на 10.01.2022г. за първи път чрез интернет-платформа етажните собственици в комплекса са били уведомени от името на „В.М.“ ЕООД за проведено на 25/26 ноември 2021г. Общо събрание и че то е проведено за целия комплекс, като едновременно с това е приложил списък на апартаментите от двете сгради в комплекса, от чиито собственици се изисква да заплатят конкретни суми по сметка на дружеството, дължими към етажната собственост въз основа на предходни събрания, като за претендираните от това дружество суми са изготвени ордери от 30.12.2021г.

При така приетото за установено от фактическа страна, съдът направи следните **правни изводи**:

Не по-рано от 10 януари 2022г. за ищите е могъл да започне да тече срока по чл.40, ал.2 от ЗУЕС. Действията на „В.М.“ ЕООД, който счита себе си за управител на Етажната собственост на сградата с идентификатор *****, по изготвяне на протокола от събранието и на останалите документи, касаещи уведомяване провеждането на събранието и обявяването за взетите на него решения, са били насочени етажните собственици да не бъдат в действителност уведомявани за проведеното събрание, но едновременно с това решенията да бъдат обявени, без обаче да се дава възможност за предявяване на иски за тяхната отмяна в срока по чл.40, ал.2 от ГПК.

Искът за обявяване нищожност на решенията не е обвързан със срока по чл.40, ал.2 от ЗУЕС.

От съвкупния анализ на доказателствата се налага извода, че съобщение за изготвен протокол не е поставян на видно и общодостъпно място в комплекса и в частност на входовете на сградата с идентификатор *****. Съдът не приема, че съставеният на 26-и или 27-и ноември 2021г. протокол удостоверява поставянето на това съобщение. Свид. А., разпитан именно по искане на ответната страна – Етажната собственост с управител „В.М.“ ЕООД, заявява, че не е забелязал друг документ освен поканата за събранието да е била залепяна на входовете след средата на месец ноември, включително и през месец декември 2021г., когато твърди, че е работил в комплекса. Неизвършването на тези действия – поставяне на съобщение за изготвения протокол от Общото събрание, е било именно с цел да не установят малкото пребиваващи по това време на годината в комплекса етажни собственици за проведеното събрание, които от своя страна да уведомят останалите етажни собственици.

Тези съображения съдът намира за достатъчни за да се приеме, че никои от ищите не е пропуснал срока за предявяване на исковите за отмяна на решенията на ОС на ЕС, обективирани в протокола от 25/26 ноември 2021г., чрез подаване на исковите молби съответно на 29.12.2021г. и на 03.02.2022г., защото решенията не са им били надлежно съобщени съгласно чл. 16, ал.7, във връзка с чл.13, ал.2 от ЗУЕС.

Не е била налице никоя от хипотезите, предвидени в чл.12, ал.6 от ЗУЕС, за свикване на събранието от отделен етажен собственик, а и в самата изготвена поканата също не е пояснено кое е налагало събранието да бъде свиквано по този ред. Според протокола при провеждане на събранието основанието за свикване на събранието също не е обсъждано.

Поканата за свикване на събранието не е изпратена по е-мейл адресите на етажните собственици, и в частност на ищите, именно защото организаторите на това събрание, действали единствено въз основа на съставени пълномощни, са имали за основна цел никои от етажните собственици да не бъде известяван за провеждане на събрание и за взетите на него решения. Именно за да останат тези обстоятелства укрити от етажните

собственици и на практика същите да бъдат лишени от възможността да атакуват решенията с иск по чл.40 от ЗУЕС, не са правени никакви постъпки за уведомяването на когото и да било от етажните собственици съобразно способите, предвидени в чл.13, ал.3 от ЗУЕС.

Провеждането на събранието в апартамент, макар и с площ от 123,21 кв.м. (арг. л.195), означава, че то не представлява място, подходящо да събере етажните собственици, а е избрано първо именно защото се е очаквало да не присъстват такива, и второ, пак с цел да остане неизвестно самото му провеждане. Апартаментът № ** не представлява и подходящо място по смисъла на чл.16, ал.1 от ЗУЕС, като поне е следвало за провеждане на събранието да бъде избран апартамент в самата етажна собственост, за която се е отнасяло (входовете D, E или F).

Комплексът продължава да се управлява от Общо събрание на ЕС, което е образувано и в което участват етажни собственици и от двете жилищни сгради в комплекса. Комплекс „С.Д.“ е вписан в общинските регистри именно като Етажна собственост, включваща блок * и блок № 2 – сгради с идентификатори ***** и ***.3.

Единият от основните доводи, изтъкван от ответника за да защити тезата си не само за законосъобразното провеждане на процесното събрание и на взетите на него решения, но и за това, че провеждането му е било наложително, е че законът не допускал за две отделни сгради да бъде регистрирана една Етажна собственост.

Етажната собственост е комбинация на регулирани с правни норми отношения между лица (физически и/или юридически), които не са персонифицирана общност, но са носители на правото на собственост върху повече от един архитектурно и функционално обособени самостоятелни обекти (вж. § 5, т.39 от ДР на ЗУТ), намиращи се на един етаж (част от сграда или постройка между две последователни подови конструкции - § 5, т.46 от ДР на ЗУТ), или са част от него, или се намират един над друг при повече от един етаж, в сграда, завършена най-малко до фаза груб строеж по смисъла на чл.181 от ЗУТ, които отношения са по повод на упражняването на правото на собственост върху отделните обекти в сградата, по повод управлението на съсобствените им общи части в сградата (чл.38, ал.1 от ЗС), разпоредителни промени с тях и използването им, при което в тези отношения могат да бъдат намесени и лица, които не са носители на право на собственост, но са обитатели и/или ползватели на самостоятелно правно основание – чл.37 от ЗС, чл.1, чл.5, чл.8, ал.1 от ЗУЕС. Етажната собственост като сложно съставно правоотношение възниква без да е необходим нарочен административен акт или волеизявление, насочено към този резултат на лицата, собственици на повече от един архитектурно и функционално обособени самостоятелни обекти в една сградата, а веднага щом в сградата правото на собственост върху обектите се придобие по всички допустими правомерни начини (чл.77 от ЗС) от поне две различни лица, т.е. възникването е по силата на самия закон, който определя дяловете им в общите части на сградата (чл.40 от ЗС).

Съгласно приетото с Решение № 440 от 12.03.1959г. по гр.д.№ 8461/58г. на ВС, III г.о., етажната собственост може да бъде създадена и когато етажите или части от етажите се намират в отделни сгради. Това разбиране се споделя и от новата практика на ВКС,

постановена по чл.290 от ГПК, например в Решение № 335 от 12.01.2012г. по гр.д.№ 285/2011г. на ВКС, II г.о. Налага се извод, че не съществува пречка при построяването на две или повече отделни сгради общите части на сградите да се намират в режим на етажна собственост. В случая на общото събрание от 22.10.2009г. собствениците на самостоятелни обекти в двете сгради са приели, че същите ще формират една обща етажна собственост, а именно такава за целия комплекс, като това тяхно решение е намерило отражение в публичния регистър пр. Община Н., където е вписана етажната собственост на 21.12.2009г. По този начин собствениците на самостоятелните обекти в сгради са изявили очевидната си воля етажната собственост между двете сгради да бъде обща, която воля е намерила израз във взетото решение от тях в този смисъл, вписано по надлежния ред в публичния регистър към Община Н.. Вписването на това обстоятелство не е обвързано с определена давност, а тази воля на собствениците на етажната собственост се е реализирала и чрез провежданите от тях през годините общи събрания, включително и това, с което е прието, че от двете сгради може да се образува обща етажна собственост, са влезли в сила и обвързват етажните собственици.

Но позицията на ответната страна, наред с втория основен довод, изтъкнат в отговорите на двете иски молби, че от възникването на Етажната собственост не е свиквано събрание, означава, че лица, които не са етажни собственици, са си приписали правото от тяхно име, но без надлежно учредена за това представителна власт, да твърдят, че всички взети до сега решения на проведени събрания на Етажната собственост за целия комплекс от 2009-а година, са невалидни, защото собствениците в комплекса не са имали правомощия да вземат решения, касаещи управлението и поддръжката на притежаваните общи части в сградите и за извършването на разходите, необходими във връзка с ползването на обектите и съоръженията, разположени в незастроена част на комплекса. Същевременно тези пълномощници са счели себе си за компетентни да решават, от името на етажните собственици и противно на решението на последните, за създаването на две отделни етажни собственици в комплекса за всяка от двете жилищни сгради. Дневния ред на свиканото от тях процесно Общо събрание обаче, както и взетите решения, касаят именно въпроси общи за целия комплекс, а не само за сграда *****, включително и да се събират такси, дължими от етажните собственици за минали периоди въз основа на решения, с които са определяни дължими такси и вноски от Общи събрания на ЕС, провеждани за целия комплекс, макар според позицията на тези пълномощници тези събрания и взетите на тях решения да са били незаконни, респ. събрания не са са провеждали, затова процесното е свикано на основание чл.12, ал.6, изр.2-о от ЗУЕС. Пълномощниците, участвали на процесното събрание, но без да притежават необходимата представителна власт за това, са решили да дерогират факта, че комплексът образува ЕДНА Етажна собственост, както и е това е била и продължава да бъде волята на етажните собственици (етажните собственици не са вземали решения за прекратяване на общата ЕС и за създаване на нейно място на две отделни ЕС, всяка от които да бъде управлявана самостоятелно, не са упълномощавали и лица да вземат от тяхно име такова решение), като против тази тяхна воля формално да

разделят и учредят две отделни Етажни собствености (като решенията на процесното общо събрание по начина, по който са формулирани, включително и като точки от дневния ред според поканата, касаят всички собственици в комплекса), чрез който похват да изземат от самите етажни собственици функциите по управлението и поддръжката в комплекса. Крайната цел на тези трети на собствеността лица е да овладеят целият комплекс като придадат вид, че те, макар и при липса на изрична представителна власт, а не самите етажни собственици, са компетентни да извършват действия по управление и поддръжка в комплекса и да вземат законосъобразни решения, а оттам и средствата, които етажните собственици дължат, да заплащат не по сметка на Етажната собственост за да не могат те самите да извършват разходи за управлението и за поддръжката, в които имат право, но и задължение да участват, а средствата да се заплащат в полза на трети на собствеността лица.

Изводът за недобросъвестността на трети на собствеността лица, които нямат право да решават от името на етажните собственици как последните да организират управлението и дейностите по поддръжка в комплекса и как да разходват средствата, които те са задължени да заплащат като такси и вноски, означава, че проведеното от тях процесно Общо събрание касае несъздадена (невъзникнала) и несъществуваща етажната собственост – такава за сграда с идентификатор *****, което от своя страна означава липса на компетентност на лицата, участвали на събранията и представили се като пълномощници, да свикват и провеждат събрание по реда на ЗУЕС, имащо за последица нищожност на взетите от тях решения.

Нищожността на решенията на процесното общо събрание налага тяхното обявяване за такива.

В полза на ишците следва да бъдат присъдени направените от тях разноски, включващи платени държавни такси и платено адвокатско възнаграждение. Сумите по разноските следва да им бъдат заплатени от „В.М.“ ЕООД, който се представя за управител на Етажната собственост, която не е възникнала и съществуваща.

На ответника не се следват разноски, поради което претенциите му за заплащане на такива на основание за платени адвокатски възнаграждения следва да бъдат оставени без уважение.

Така мотивиран, Н.ският районен съд

РЕШИ:

ОБЯВЯВА за **нищожни** ВСИЧКИ решения на проведеното на 25/26 ноември 2021г. Общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в етажната собственост в сграда с идентификатор ***** с адрес: град Н., комплекс „С.Д. *“, блок *, обективирани в протокол от 25 ноември 2021г.

ОСЪЖДА „В.М.“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: град О., улица К.М. № **, етаж *, ап. *, представлявано от управителя П. П. Т., в качеството му

на управител на Етажната собственост на собствениците на самостоятелни обекти в етажната собственост в сграда с идентификатор ***** с адрес: град Н., комплекс „С.Д. *“, блок *, ДА ЗАПЛАТИ на П. Т. Й.-Б. с ЕГН *****, с адрес: град Р., улица Р. № *, вход *, етаж *, ап. **, сумата в размер на **980 лв.** (деветстотин и осемдесет лева), представляваща направени по делото разноски.

ОСЪЖДА В.М.“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: град О., улица К.М. № **, етаж *, ап. *, представлявано от управителя П. П. Т., в качеството му на управител на Етажната собственост на собствениците на самостоятелни обекти в етажната собственост в сграда с идентификатор ***** с адрес: град Н., комплекс „С.Д. *“, блок *, ДА ЗАПЛАТИ на К. П. М. с ЕГН ***** и М. Х. П. с ЕГН *****, двамата с адрес: град С., ж.к. Д. **, вход **, етаж *, ап. **, сумата в размер на **680 лв.** (шестстотин и осемдесет лева), представляваща направени по делото разноски.

ОТХВЪРЛЯ претенцията на „В.М.“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: град О., улица К.М. № **, етаж *, ап. *, представлявано от управителя П. П. Т., в качеството му на управител на Етажната собственост на собствениците на самостоятелни обекти в етажната собственост в сграда с идентификатор ***** с адрес: град Н., комплекс „С.Д. *“, блок *, за осъждане на П. Т. Й.-Б. с ЕГН *****, с адрес: град Р., улица Р. № *, вход *, етаж *, ап. **, да му заплати сумата в размер на 400 лв. (четиристотин лева), представляваща направени по делото разноски за платено адвокатско възнаграждение, като неоснователна.

ОТХВЪРЛЯ претенцията на „В.М.“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: град О., улица К.М. № **, етаж *, ап. *, представлявано от управителя П. П. Т., в качеството му на управител на Етажната собственост на собствениците на самостоятелни обекти в етажната собственост в сграда с идентификатор ***** с адрес: град Н., комплекс „С.Д. *“, блок *, за осъждане на К. П. М. с ЕГН ***** и М. Х. П. с ЕГН *****, двамата с адрес: град С., ж.к. Д. **, вход **, етаж *, ап. **, да му заплатят солидарно сумата в размер на 400 лв. (четиристотин лева), представляваща направени по делото разноски за платено адвокатско възнаграждение, като неоснователна.

Решението подлежи на обжалване пред Бургаския окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – Н.: _____